



Bauanträge und -anfragen Bauanfrage Lärchenweg Bauanfrage für die Aufstockung und Sanierung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus in Wittlich, Gemarkung Neuerburg, Flur 14, Flurstück 236/10	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.V0160/2023.or
	Vorlagennummer:	2023/403
	Datum:	26.10.2023
Berichterstattung:		

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
	Bau- und Verkehrsausschuss	15.11.2023	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zur Aufstockung und Sanierung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses.

Das Vorhaben/Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wittlich im Stadtteil Neuerburg. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan/Satzung besteht für diesen Bereich nicht. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten. Das Satteldach soll abgetragen und durch ein Staffelgeschoss ersetzt werden. Das Gebäude ist mit einer Gebäudehöhe von 7,015 m geplant und liegt somit unter der aktuell bestehenden Firsthöhe des Satteldaches (9,115 m). Die Erschließung der drei Wohneinheiten erfolgt über das neu geplante, straßenseitige Treppenhaus mit Aufzugsanlage.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch zweigeschossige Wohngebäude, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Die beabsichtigte Gebäudehöhe fügt sich gem. der beigefügten Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung ein. Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB zur Aufstockung und Sanierung des Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten zu erteilen.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:

Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor einer Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Lageplan, Ansichten, Schnitt, Darstellung Umgebungsbebauung